

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT  
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
DI BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG SURAKARTA**



**SKRIPSI**

**Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat  
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Dalam Ilmu Hukum Pada  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Oleh :**

**Erwin Handoko**

**NIM : C.100 000 284**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2011**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

(Septarina, S.H,C.N)

(Aslamiyah, S.H,M.Hum)

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari :

Tanggal :

Dewan Penguji :

Ketua : Septarina, S.H C.N (.....)

Sekretaris : Aslamiyah, S.H M.Hum (.....)

Anggota : Darsono, S.H (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(M.Ikhsan, S.H,M.H)

## MOTTO

*“Demi masa, sesungguhnya manusia itu dalam kerugian kecuali orang-orang yang beriman dan beramal soleh dan saling berpesan dengan kebenaran dan kesabaran.”*

(Surat Al-Ashr : 1-3)

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Ibu dan Ayah tercinta
2. Kakak dan Adikku tersayang
3. Teman-teman seperjuangan
4. Almamater

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum wr.wb.*

Puji dan syukur senantiasa kita panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan karunia serta nikmatnya yang telah diberikan kepada kita semua. Dengan mengucap syukur alhamdulillah akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **“Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta”**.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini tidak mungkin dapat terselesaikan sendiri tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak yang telah membantu guna kelancaran dan kemudahan dalam penyusunan skripsi ini.

Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Muh.Ikhsan, S.H,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum UMS.
2. Ibu Septarina, S.H,C.N selaku pembimbing I yang dengan sabar dan penuh perhatian memberikan pengarahan, bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Ibu Aslamiyah, S.H,M.Hum selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingannya.
4. Bapak Iswanto, S.H, M.Hum selaku pembimbing akademik
5. Bapak Heru Setiyanto, Bapak Tonny Wahyu H, Bapak Fariuddin, Ibu Tuti Lestari, Mbak Anjar Budi Utami, Mas Bangun dan segenap jajaran Bank

BTN Cabang Surakarta yang telah banyak membantu mulai dari izin pemberian riset, memberikan data-data, meluangkan wawancara dll sehingga memperlancar dalam penyelesaian skripsi ini.

6. Bapak Agung Susilo, S.H. selaku Notaris/PPAT di Palur Karanganyar.
7. Bapak dan Ibu tercinta di rumah yang telah banyak memberikan semangat
8. Teman-teman Fakultas Hukum UMS '00 dimanapun kalian berada, salam sukses selalu.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebut satu-persatu dalam membantu demi terselesainya penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan. Oleh karenanya segala kritik, saran akan diterima secara terbuka. Mohon maaf atas segala kekurangan dan kekhilafan. Semoga skripsi ini bisa memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri maupun para pembaca sekalian. Manusia tidak luput dari salah dan dosa, kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT.

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*

Surakarta, 2011.

PENULIS

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAKSI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Metode Penelitian.....	11
E. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Kredit	
a. Pengertian Kredit.....	15
b. Unsur-Unsur Kredit.....	17
c. Fungsi Kredit.....	19
d. Jenis-Jenis Kredit.....	20



e. Dasar Hukum Perkreditan.....	27
f. Pengertian dan Fungsi Perjanjian Kredit.....	27
g. Sifat dan Bentuk Perjanjian Kredit.....	30
B. Tinjauan Tentang Jaminan Kredit dengan Hak Tanggungan	
a. Pengertian Jaminan.....	31
b. Jenis-Jenis Jaminan.....	36
c. Bentuk Pengikatan Jaminan.....	37
d. Pengertian Hak Tanggungan.....	39
e. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	40
f. Obyek Hak Tanggungan.....	41
g. Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	43
h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	48
i. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	51
j. Eksekusi Hak Tanggungan.....	55
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Tinjauan Tentang Bank Tabungan Negara (BTN)	
a. Sejarah Perkembangan Bank BTN.....	59
b. Struktur Organisasi Bank BTN.....	64
B. Mekanisme Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan	
a. Tahap Pengajuan Permohonan Kredit.....	78
b. Tahap Pemeriksaan Permohonan Kredit.....	80
c. Tahap Pemberian Keputusan.....	82
d. Tahap Realisasi Kredit.....	83

e. Proses Pengikatan Jaminan.....	83
C. Hambatan-Hambatan Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan	
Hak Tanggungan.....	94
 BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	 102

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## ABSTRAKSI

Keberadaan jaminan merupakan faktor yang sangat penting dalam pelaksanaan perjanjian kredit oleh lembaga keuangan (Bank BTN Cabang Surakarta). Salah satunya adalah dengan adanya Hak Tanggungan yang merupakan jaminan atas tanah beserta benda-benda lain yang melekat di atasnya yang digunakan untuk pelunasan hutang dalam perjanjian kredit sehingga memberikan kedudukan diutamakan bagi kreditur. Dengan adanya jaminan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 tahun 1996 akan memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya., oleh karenanya dalam penulisan skripsi ini diambil judul : 'Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Surakarta.

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui mekanisme/pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di bank BTN Cabang Surakarta beserta hambatan-hambatan yang dihadapinya.

Metode penelitian yang dilakukan melalui pendekatan yuridis sosiologis, jenis penelitian deskriptif dengan lokasi penelitian di Bank BTN Cabang Surakarta. Sumber data yang digunakan terdiri dari data primer dan sekunder yang dilakukan dengan studi lapangan dan studi kepustakaan kemudian dianalisis dengan metode analisa data kualitatif.

Mekanisme pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BTN Surakarta dilakukan dengan pengajuan permohonan kredit dari calon debitur sebagai tahap awal. Selanjutnya melengkapi dengan data identitas diri, penyerahan agunan berupa SHM/ SHGB dan IMB. Tahap berikutnya yaitu pemeriksaan oleh pihak bank dengan melakukan wawancara, BI Checking, analisa kredit, survey (on the spot). Setelah itu melalui Rapat Komite Kredit (Rakomdit) diputuskan diterima/ditolaknya permohonan kredit. Apabila diterima maka ditetapkanlah realisasi kredit lewat penandatanganan para pihak lewat Perjanjian Kredit. Proses berikutnya adalah pengikatan jaminan yang dilakukan dengan pembuatan SKMHT dan APHT di hadapan PPAT. Seterusnya APHT dan kelengkapan dokumen lain dikirim ke kantor pertanahan untuk didaftarkan. Hak tanggungan lahir dengan dicatatkannya pendaftaran tersebut kedalam buku tanah hak tanggungan. Kemudian diterbitkanlah sertifikat hak tanggungan sebagai bukti adanya pembebanan tanah yang dijadikan jaminan bagi pelunasan hutang. Keberadaan sertifikat hak tanggungan memberikan kedudukan diutamakan bagi kreditur, apabila debitur melakukan wan prestasi maka dapat dilakukan eksekusi secara langsung. Secara umum pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BTN Cabang Surakarta berjalan baik. Hambatan atau kendala yang dihadapi berupa debitur melakukan wan prestasi dalam bentuk keterlambatan pembayaran angsuran dan bunga serta berkurangnya nilai barang jaminan dapat diselesaikan lewat upaya pembinaan, penyelamatan dan penyelesaian kredit.